**ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

**О РЕЗУЛЬТАТАХ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ**

Город Орел 26 июля 2017 года

**Место проведения публичных слушаний:**

Большой зал администрации города Орла (Пролетарская Гора, 1).

**Публичные слушания назначены:**

Постановлением мэра города Орла от 17 мая 2017 года № 65-П.

**Вопрос, рассмотренный на публичных слушаниях:**

Проект внесения изменений в текстовую часть Правил землепользования и застройки городского округа «Город Орел» в части определения коэффициента строительного использования и показателей элементов благоустройства при застройке многоквартирными жилыми домами.

В публичных слушаниях приняло участие 38 человек.

**Выводы:**

1. Публичные слушания в городе Орле по вопросу внесения изменений в текстовую часть Правил землепользования и застройки городского округа «Город Орел» в части определения коэффициента строительного использования и показателей элементов благоустройства при застройке многоквартирными жилыми домами проведены в соответствии с действующим законодательством, Положением «О порядке проведения публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности в городе Орле» и Правилами землепользования и застройки городского округа «Город Орёл».

2. В ходе проведения публичных слушаний был задан ряд вопросов, высказаны замечания и предложения участников публичных слушаний в отношении проекта внесения изменений в текстовую часть Правил землепользования и застройки городского округа «Город Орел».

Большинство участников публичных слушаний не возражали против внесения изменений в текстовую часть Правил землепользования и застройки городского округа «Город Орел» при условии учета заданных вопросов, замечаний и предложений.

Председатель комиссии по

землепользованию и застройке города,

исполняющий обязанности главы администрации

города Орла А.С. Муромский

Заведующий сектором градостроительных

планов, отклонений и организации

публичных процедур Л.А. Шлыкова

**ПРОТОКОЛ**

**ПРОВЕДЕНИЯ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ**

25 июля 2017 г. 16-00

**Место проведения публичных слушаний:**

Большой зал администрации города Орла (Пролетарская Гора, 1).

**Публичные слушания назначены:**

Постановлением мэра города Орла от 17 мая 2017 года № 65-П.

**Вопрос, выносимый на публичные слушания:**

Проект внесения изменений в текстовую часть Правил землепользования и застройки городского округа «Город Орел» в части определения коэффициента строительного использования и показателей элементов благоустройства при застройке многоквартирными жилыми домами.

**Присутствовали:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ***Члены комиссии по землепользованию и застройке при администрации города Орла:*** | | |
| 1 | Минкин О.В. | - заместитель председателя комиссии по землепользованию и застройке при администрации г. Орла, начальник управления градостроительства |
| 2 | Ашихмина А.М. | - заместитель начальника управления градостроительства администрации г. Орла |
| 3 | Терехов А.В. | - заместитель начальника управления градостроительства администрации г. Орла |
| 4 | Егорушкина Е.И. | - исполняющий обязанности заместителя начальника управления – начальник отдела строительства и разрешительной документации управления градостроительства администрации г. Орла |
| 5 | Шлыкова Л.А. | - заведующий сектором градостроительных планов, отклонений и организации публичных процедур управления градостроительства администрации города Орла |
| 6 | Супонев А.А. | - начальник отдела правовой поддержки муниципального сектора экономики правового управления аппарата администрации города Орла |
| 7 | Поляков С.В. | - заместитель начальника управления муниципального имущества и землепользования администрации г. Орла |
| 8 | Васильева Т.А. | - начальник отдела потребительского рынка финансово-экономического управления администрации г. Орла |
| 9 | Сырцев В.И. | - главный специалист отдела благоустройства и коммунальным вопросам территориального управления по Советскому району администрации города Орла |
| 10 | Княжевский А.И. | - заместитель начальника территориального управления по Заводскому району администрации города Орла |
| 11 | Меренков С.П. | - менеджер отдела по природопользованию управления городского хозяйства и транспорта администрации г. Орла |
| ***От проектировщика:*** | | |
| Миронов В.С. | | - исполняющий обязанности начальника Управления градостроительства, архитектуры и землеустройства Орловской области |
| Герасин А.А. | | - заместитель начальника отдела территориального планирования и градостроительного зонирования Управления градостроительства, архитектуры и землеустройства Орловской области |

1. О цели и порядке проведения публичных слушаний рассказал Минкин О.В., заместитель председателя комиссии по землепользованию и застройке при администрации г. Орла, начальник управления градостроительства.

2. Об основных положениях проекта рассказал Герасин А.А., заместитель начальника отдела территориального планирования и градостроительного зонирования Управления градостроительства, архитектуры и землеустройства Орловской области

В публичных слушаниях приняло участие 38 человек, в том числе 11 членов комиссии по землепользованию и застройке г. Орла при администрации города.

**Заданные вопросы, внесенные предложения, замечания, ответы, их авторы:**

1. В комиссию по землепользованию и застройке администрации города Орла поступили замечания ПАО «Орелстрой» от 29.06.2017 № 1057; ООО «ЖИЛСТРОЙ-Инвест» от 25.07.2017 № 1/180 (прилагаются).

2. Минкин О.В.: В таблице 55.1 действующих ПЗЗ имеется параметр – максимальный коэффициент строительного использования земельного участка для жилых объектов. В рассматриваемом проекте ПЗЗ данный параметр отсутствует. Таблица 55.1 изложена в новой редакции без установления данного параметра?

Ответ Герасина А.А.: Таблица 55.1 изложена в новой редакции.

Минкин О.В.: Статья 55 ПЗЗ не подвергалась корректировкам в текстовой части?

Ответ Герасина А.А.: Других изменений, кроме тех, которые отражены в проекте, в ПЗЗ нет.

3. Горлов В.В. (ОАО «Гражданпроект»): Кто и как делал анализ данного проекта? Откуда взяты данные цифры?

Ответ Герасина А.А.: В сравнительном анализе использовались предложения администрации города Орла за 2014-2015 годы, Орловского городского Совета народных депутатов, Управления градостроительства, архитектуры и землеустройства Орловской области, ПАО «Орелстрой» за 2016-2017 годы. По результатам рассмотрения и анализа представленных в Управление предложений подготовлен проект внесения изменений в ПЗЗ, который представлен на обсуждение.

4. Мешкова Т.В.: Сегодня рассматриваем предельные параметры разрешенного строительства. Для того, чтобы понять, что мы делаем необходимы макеты рассматриваемых показателей, на которых указать, где будут дети играть, где будет располагаться автотранспорт - на каком расстоянии от детских площадок и домов, как будут соблюдены санитарно-защитные нормы.

Предлагаю, так как данные публичные слушания не являются информативными, представить макеты со всеми вариантами показателей, которые нам представлены в данном проекте. Не представлено, как будет использоваться земля нашего города, в зависимости от того, как хотят уплотнить территорию.

В 2014 году на территории малоэтажной жилой застройки по ул. Веселой был построен 12-ти этажный многоквартирный жилой дом. В настоящее время в соседнем квартале от построенного дома закатывается детская площадка. Нам говорят, что машины могут стоять на расстоянии 2-х метров от детской площадки. Считаю, что нельзя так поступать.

Если что-то предлагают, то должны показать макеты, которые мы посмотрим, обсудим и примем решение, что мы за такое градостроительство или нет.

Ответ Герасина А.А.: Предельные параметры от детских площадок до парковок указаны в региональных нормативах градостроительного проектирования, а также в Своде правил по планировке и застройке городских и сельских поселений. Данные показатели нормируются.

5. Волков Ю.С. (ЗАО «Зенит»): В зоне Ж-1 можно строить до 5-ти этажей или нет?

Каким документом застройщики должны доказать, что та или иная территория обладает 10 % озеленения, для того, чтобы уменьшить площадь озеленения участка? Что это за документ, который мы должны будем предоставить и в экспертизу, и в Управление градостроительства, архитектуры и землеустройства Орловской области.

Как доказать, что можно строить 0,25 парковочных мест, а не 0,5 парковочных мест, какими документами? Например, в радиусе пешеходной доступности 400-800 м, какая должна находится парковка или многоуровневый паркинг, на какой процент он должен быть заполнен, какую взять справку, чтобы представить в экспертизу и Управление градостроительства, архитектуры и землеустройства Орловской области?

Ответ Герасина А.А.: В отношении озеленения территории делается анализ: берется территория квартала и рассчитывается: если в нем не менее 10% озеленения территории, то нормативный показатель озеленения территории земельного участка допускается уменьшить до 3 кв. м/чел.

Форму подачи документов, подтверждающих показатели по озеленению и парковкам, мы проработаем дополнительно.

В отношении парковок: берется справка от председателя о количестве парковочных мест, делается расчет количества жильцов в проектируемом жилом доме и данные сопоставляются.

6. Минкин О.В.: Речь идет о гостевых стоянках или гаражах – стоянках для постоянного пребывания?

Ответ Герасина А.А.: Справки берутся на гаражи-стоянки. Гаражи – стоянки - это места хранения для постоянного пребывания автомобилей. По региональным нормативам данный показатель составляет 0,65 на 1 квартиру, данный показатель нужно будет подтверждать справками. Гостевые стоянки – это места для временного хранения автомобилей. Данный показатель составляет 0,35 на 1 квартиру.

7. Фомичев Д.А. (ПАО «Орелстрой»): В таблице 55.1.1 и примечании к ней используются разные формулировки «гостевые стоянки» и «площадки для парковки автомобилей», если речь об одном и том же, необходимо применить единую формулировку.

Показатель «гостевые стоянки» установлен в размере 0,5 кв. м/на квартиру, что не соответствует показателю 0,35 кв. м/на квартиру, установленному в региональных нормативах градостроительного проектирования. Предлагаем оставить показатель 0,35 кв. м/на квартиру.

Понятие «специально оборудованное или отведенное место» в законодательстве не существует. Если ППТ предусмотрено строительство многоуровневой стоянки, может быть застройщику учитывать при строительстве конкретного дома определенные места?

Ответ Миронова В.С.: Данные вопросы будут доработаны, формулировки уточнены.

8. Минкин О.В.: Примечания (\*) к таблице 55.1.1 вызывают много вопросов, в связи с чем, их необходимо конкретизировать и уточнить в проекте ПЗЗ.

Ответ Герасина А.А.: Замечания будут учтены.

9. Невров В.М.: Застройщики 3 года ждут установления коэффициента застройки. Стройка ушла на окраины города, в центре строительство не ведется.

ЗАО «Инжилком» построил на ул. Горького, 100 жилой дом. Нам пришлось выкупать там земельные участки. Мест для парковок не хватает, так как весь двор занят грузовыми машинами жителей, которые в данном доме не проживают. Мы строим жилье, чтобы создавать парковочные места? Сами себе создаем проблемы. Не нужно увеличивать гостевые стоянки, наоборот, их нужно уменьшить. В Москве появились дома, в которых дворы без машин и это престижные районы. И нам к этому нужно стремиться. Согласен, что процент застройки нужно увеличивать, 18% для 16-ти этажных домов нас устроит.

Предлагаю оставить показатель по парковочным местам из действующих ПЗЗ - 0,35 кв. м/на квартиру.

При показателе озеленения территории - 6 кв. м/человека на 30 % своей территории нужно будет сажать лес. Считаю, что нужно установить показатель - 3 кв. м/человека с учетом площади детских площадок.

В примечаниях указать, что если застройщик будет строить на 1 квартиру 1 парковочное место под домом, то застройщику повысить процент застройки до 40 %, чтобы у застройщиков была заинтересованность.

В таблице 55.1 указать «жилых» этажей.

10. Горлов В.В.: Судя по тому, что мы здесь услышали, анализа при подготовке проекта ПЗЗ не было. Мы взяли показатели, которые нам предлагаются, и указали их на схеме генплана. Рассматриваемая территория свободна от застройки (самый выгодный вариант). Вот что получилось. Большое количество стоянок и маленькая площадка. Мы взяли дом 16-ти этажей, около 15 тыс. кв. м, жителей – 633 человека, количество квартир 380-345 (в зависимости от средней площади квартиры), стоянок потребуется 190-173 (при показателе 0,5) и 1560 кв. м нормируемых площадок.

Данная схема показывает, что устанавливать парковки более, чем 0,35 кв. м/на квартиру невозможно. Нужно оставить действующий показатель - 0,35 и разработать программу для устройства стоянок и парковок в городе Орле.

Правильно сделали, что увеличили процент застройки.

Также поясню, если технический этаж менее 1,8 м, то он не включается в этажность здания. Поэтому нужно в таблице 55.1 указать «жилые» этажи.

Минкин О.В. пояснил: Если этаж будет высотой более 1,8 м, он не перестанет быть техническим этажом и не станет жилым, а останется техническим.

11. Зубенко Е.М.: Нормы в действующих ПЗЗ указаны правильно, в соответствии со СНиПами, региональными нормативами, в связи с чем, нет необходимости их менять. Вместе с тем предлагаем внести изменения в ПЗЗ в соответствии с представленными замечаниями и предложениями, указанными в письме ООО «ЖИЛСТРОЙ-Инвест» от 25.07.2017 № 1/180 (прилагается).

12. Строев В.В. (депутат городского Совета народных депутатов): Мы должны стремиться к созданию комфортных условий для проживания граждан на территории городского округа «Город Орел». Таблица «Показатели благоустройства территории» имеет большое значение.

ПАО «Орелстрой» предложено 3 варианта расчета: по ул. Полковника Старинова, д. 5 (10-ти этажный жилой дом), ул. Зеленина, 10 (17-ти этажный жилой дом), ул. Андрианова, 5 (12-ти этажный жилой дом). Для дома 17 этажей, при условии выполнения всех норм таблицы, получается примерно 16% коэффициент застройки, для 16 этажей - 18% коэффициент застройки.

Норму 6 кв. м/чел для озеленения территории предлагаю оставить в проекте рассматриваемого ПЗЗ.

Норму для гостевых стоянок 0,35 на 1 квартиру взять из действующих ПЗЗ.

В проект ПЗЗ вернуть показатель «максимальный коэффициент строительного использования земельного участка».

Ответ Минкина О.В.: Замечания будут внесены в протокол.

13. Жеглов Е.А.: Бывают здания разной высоты. Предлагаю принять формулу расчета процента застройки для разновысоких зданий. Формула расчета должна быть.

Ответ Минкина О.В.: Замечания будут внесены в протокол.

14. Зубенко В.И. (ООО «Жилстрой-Инвест»: Поддерживаю позицию Управления градостроительства, архитектуры и землеустройства Орловской области в том, что нужно исключить из таблицы 55.1 показатель по строительному использованию территории. Таблица пришла из Свода правил бездумно. В СНиПе указана плотность застройки, этажность регулируется показателями строительного использования, мы к этажности привязываем коэффициент застройки. Дополнительно регулировать коэффициент строительного использования нет необходимости. Получается двойное нормирование.

В таблице 55.1 для зоны Ж-1 регламентировать показатели до 5-ти этажей нет необходимости, так как зона Ж-1 для домов от 5 до 21 этажа. Мы же не собираемся в зоне Ж-1 строить 1 этажные дома.

Вопрос по озеленению – спорный вопрос. Мы нормируем не застройку города, а застройку каждого участка. От этого нужно уходить. Разрабатываются ППТ для застройки в целом, в том числе для устройства скверов, где люди могли бы отдохнуть. Застройка должна быть плотнее (обслуживание, пожарная безопасность, коммуникации и т.д.). Озеленение должно быть учтено на квартал в ППТ.

15. Вдовин М.В.: В настоящее время ведется работа по созданию скверов в г. Орле, планируется воссоздание Парка Ботаника. В 909 квартале восстановлен сквер десантникам.

Поддерживаю предложения, что застройка города должна вестись в целом. Рекреационные зоны должны быть вынесены отдельно, их нужно создавать.

Вопросы по установлению показателей должны решать специалисты. Необходимо найти компромиссные решения между застройщиками и властями, чтобы создать комфортные условия для проживания граждан. Пора переходить к стратегическому планированию. Комплексная застройка должна быть в основе градостроительной политики города.

16. Волков Ю.С.: Мы неоднократно направляли свои предложения в архитектуру области по вопросу внесения изменений в ПЗЗ, но почему-то их не рассматривали.

Поддерживаю Зубенко В.И. о том, что проживание и устройство скверов это разные вещи. Считаю, что озеленение в рамках застроенных территорий нельзя рассматривать данными параметрами – 6 кв. м на человека. Нужно искать другие варианты.

Сегодня можно принять одно решение, например, по установлению процента застройки. Другие вопросы по внесению изменений в ПЗЗ дополнительно проработать и пока не изменять.

17. Мешкова Т.В.: Развитие города нужно планировать в целом. Жаль, что присутствующие не были на публичных слушаниях по внесению изменений в Генплан города, где данный вопрос можно было решить. На публичных слушаниях по проекту Генплана было сказано, что свободной земли в городе нет, будем строить точечно. Предлагаю вернуться к рассмотрению Генплана, так как город не имеет цельного строения. Мы живем в губернском городе. Сегодня предлагается взять земельный участок в центре города и построить точечное жилье. Прироста населения нет, нужно строить и создавать комфортные условия проживания для граждан. Предлагаю Генплан, который передан в областную архитектуру, пересмотреть жителями города, для принятия решений. В Генплане не указано, как будет развиваться город.

На публичных слушаниях по проекту Генплана города присутствовало мало жителей города, также как и сегодня. В законодательстве прописано, что органы власти должны создавать условия для прохождения публичных слушаний. Перед публичными слушаниями должны были быть проведены собрания жителей на местах, по решению собраний жителей должны проводится публичные слушания. Не понятно где публикуются сведения о публичных слушаниях. Если граждане должны получать информацию из газеты, тогда нужно обеспечить каждую квартиру газетой, чтобы люди знали о проведении публичных слушаний. В статье 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации указано, что жители приглашаются на публичные слушания заказными письмами.

В Генплане не предусмотрено, что в кварталах должна быть предусмотрена рекреационная зона.

18. Петров А.Н. (ООО «Жилстрой-Инвест»): В городе допущено много ошибок. Точечная застройка ведется потому, что земли уже предоставлены. Муниципалитету организовать строительство, при отсутствии денежных средств, очень проблематично. Строительство ведется в существующих условиях и обвинять в этом застройщиков нельзя.

Согласен с Мешковой Т.В. в том, что разработчики должны были представить макеты, чтобы жители смогли посмотреть и определить: смогли бы они купить жилье, руководствуясь данными показателями, доступное ли это жилье.

Правильно ли мы делаем, принимая данные ПЗЗ? Нужно принять такие нормы, чтобы жильё было доступно тем, кто в нем нуждается, и установленные нормы не ущемляли интересы жителей.

Минкин О.В. пояснил: Публичные слушания по вопросу внесения изменений в текстовую часть Правил землепользования и застройки городского округа «Город Орел» в части определения коэффициента строительного использования и показателей элементов благоустройства при застройке многоквартирными жилыми домами проводились неоднократно. На предыдущих слушаниях были представлены и макеты, и модели, показывающие, как будет влиять процент застройки на территорию земельных участков (озеленение территории, парковки и т.д.).

Заместитель председателя комиссии по

землепользованию и застройке города,

начальник управления градостроительства

администрации города Орла О.В. Минкин

Протокол вела Л.А. Шлыкова